

Ozéias J. Santos

Graduado em Direito e Ciências Sociais pela Universidade Paulista - UNIP

Extensão em Direito Processual Civil pela Escola Superior de Advocacia - ESA

Extensão em Processo Penal - Júri - pela Escola Superior de Ministério Público - ESMP

Diretor do Lions Clube Campinas Carlos Gomes

Diretor da Associação Educacional do Homem de Amanhã - AEDHA

Membro do Instituto Brasileiro de Direito de Família - IBDFAM

Docente do Instituto Brasileiro de Capacitação e Gestão - IBCG

Membro do Instituto Brasileiro de Direito de Família

Membro da Academia Brasileira de Direito

POSSE E PROPRIEDADE

9ª Edição
Revista e Atualizada



Leme – São Paulo
2019

ISBN 978-85-7754-209-3

© Copyright by Ozéias J. Santos

Diretor editorial: Benedito Claudio de Oliveira

Arte: Nicolas Roberto Chinaglia

Diagramação: Roselene Cristiani dos Santos

Ficha catalográfica

CDD 342.12 Santos, Ozéias J.

Posse e Propriedade - Ozéias J. Santos - 9ª edição - Leme/ SP
920 p.

1. Direito Processual

I. Título. CDD 342.12

Índice para catálogo sistemático

Posse e Propriedade 342.12

Nenhuma parte desta obra poderá ser reproduzida, sejam quais forem os meios empregados, sem autorização por escrito do autor. O infrator ficará sujeito, nos termos da Lei nº 6.895, de 17/12/80, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.610, de 19/02/98, à penalidade prevista nos artigos 184 e 186 do Código Penal, a saber: reclusão de um a quatro anos.



CL EDIJUR Editora e Distribuidora Jurídica

Rua Ambosina Abade 208 - Barra Funda

Leme - SP / CEP 13617-099

Tel.: (19) 3571-7149

www.edijur.com.br

1157635

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

Índice Sumário

Capítulo I - Posse e Direitos Reais

Posse e Direitos Reais	19
Citação na Matrícula	25
Não Concessão de Direito Real de Uso	26
Classificação dos direitos reais	28
Direito Pessoal e Direito Real	28

Capítulo II - Posse e Propriedade

Posse e Propriedade	31
Aquisição da Propriedade	35
Função Social da Propriedade.....	38
Revogação de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade	47
Classificação da Propriedade	48
Conceito de Propriedade	49
Natureza Jurídica	49
Sistemas de Disciplinas da Propriedade.....	50
Estrutura da Propriedade	51
Características da Propriedade.....	51
Restrições à Propriedade	52
Restrições Voluntárias	53
Restrições Legais	53
Subsolo e Espaço Aéreo	55
Espécies de Ações Aderentes da Propriedade	55
Limitações Voluntárias	56
Instituição de um bem de família	56
Limitações Legais	56
Aquisição da Propriedade Imóvel	57

Aquisição da propriedade pelo registro do título aquisitivo.....	58
Aquisição da propriedade por acessão	58
Ilhas.....	60
Aluvião.....	61
Avulsão	62
Construções e Plantações	62
Aquisição da Propriedade Móvel	64
Formas de Aquisição	66
Perda da Propriedade.....	66

Capítulo III - Instituto da Posse

Instituto da Posse.....	67
Conceito de Posse	70
Histórico da Posse.....	70
Classificação da Posse	79
Posse Justa, Injusta e Clandestina	86
Vejamos a jurisprudência:	88
Desnecessidade e necessidade de citação do cônjuge.....	90
Aquisição da Posse	91
Constituto Possessório.....	107
Detenção da Posse	107
Posse de Bem Público sem Permissão.....	110
Ausência de Posse <i>Ad Usucapionem</i>	111
Fâmulo da Posse	111
Acessão da posse	112
Natureza Jurídica da Posse.....	114
Origem da Posse	115
Características da Posse.....	115
Posse nos Direitos Pessoais	116
Classificação do Direito Real.....	116
Posse Direta e Indireta	117
<i>Posse Justa e Injusta</i>	118

Posse Jurídica e Detenção.....	119
Posse <i>ad interdicta</i> e posse <i>ad usucapione</i> do bem.....	119
Posse Nova e Posse Velha	120
Modos de Aquisição da Posse	121
Formas de Aquisição da Posse.....	121
Sujeitos da Aquisição da Posse	121
Perda da Posse.....	122
Requisitos para a legitimidade da posse.....	126
Benfeitorias	127
Princípios que Regem a Matéria.....	131
Efeitos da Posse da Boa-fé	131
Efeitos da Posse de Má-fé	131
Ações Possessórias.....	132
Regra Geral Possessória	133
Espécies de Ações Possessórias	135
Embargos de Terceiros.....	136
Ação de Dano Infecto	136
Ação Policiana	137
Posse das Servidões	137
Da Composse	140
Histórico	146
Diferenças entre o Código Civil de 1916 e o Código de 2002	146
Posse de Boa-Fé	147
Ação Discriminatória	151
Posse Precária	154
Caráter e Aquisição da Posse.....	160
Quem Pode Adquirir a Posse.....	169
Posse na Sucessão.....	174
Atos de Mera Permissão e Tolerância	178
Posse de Móveis que Guarnece Imóveis.....	181
Efeitos da Posse.....	181
Indenização dos Prejuízos Causados pela Turbação ou pelo Esbulho.....	185

Vejamos a jurisprudência:	186
Terceiro na Ação Possessória	189
Domínio ou Outro Direito Sobre a Coisa	191
Posse e Sequestro da Coisa.....	192
Posse de Mais de Ano e Dia	193
Frutos Possuidor de Boa-Fé	195
Frutos do Possuidor de Má-Fé	197
Prova do exercício possessório.....	198
Vejamos a jurisprudência:	199
Possuidor de Boa-Fé e Perda ou Deterioração da Coisa.....	200
Ocupação Irregular de Área Pública	201
Terreno de Marinha	202
Tutela Provisória nas Ações Possessórias	202
A Ação Possessória nos Juizados Especiais Cíveis	214
Procedimentos nas Ações Possessórias.....	214
Competência	215
Legitimação ativa.....	215
Legitimação passiva.....	215
Interesse Público	215
Posse é fato complexo.....	216
Estatuto da Cidade e a Posse	219
Liminar Possessória	223
Posse e Usucapião.....	227
Direito aos Interditos	227
Ações Possessórias no Código de Processo Civil	237
Manuseio das Ações Possessórias	239
Dos Interditos Possessórios	240
Legitimação ativa.....	241
Legitimação passiva.....	241
Petição inicial	241
Vejamos a jurisprudência:	243
Manutenção e Reintegração de Posse	244

Manutenção ou Reintegração na Posse pela própria força.....	245
Turbação, esbulho e desforço imediato no Direito Ambiental.....	246
Crítica ao desforço como mecanismo de proteção da posse privada.....	249
Desforço na defesa, pelo Estado, da propriedade pública e dos bens de uso comum do povo.....	250
Requisitos do desforço	253
Ação de Nunciação de Obra Nova	258
Pedido de Demolição	262
Auto Circunstanciado.....	262
Manuseio da Ação de Nunciação de Obra Nova	263
Prática	270
Ação de Nunciação de Obra Nova	270
Ação de Dano Infecto	275
Embargos de Terceiro na Posse	279
Prática	300
Ação de Cancelamento de Registro de Loteamento	300
Ação de Indenização - Desnível em Via Pública - Memoriais da Municipali- dade.....	302
Ação de Indenização por Dano Moral - Repetição de Ilícito Cometido Pela Ré	305
Vejamos a jurisprudência:	309
Ação de Rescisão de Promessa de Compra e Venda.....	317
Contestação em Ação de Usucapião de Bem Público	319
Ação Declaratória do Direito de Reversão	321
Contestação à Ação Ordinária de Indenização	323
Manifestação Sobre a Réplica em Ação Ordinária de Indenização	329
Contrarrazões em Ação Revisional de Contrato e Nulidade de Cláusulas	337
Cessão de Compromisso de Compra e Venda.....	342
Cessão de Compromisso de Compra e Venda (Instrumento Público).....	344
Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (Transferência da Propriedade)	345
Compromisso de Compra e Venda - Terreno - Restituição dos Valores Pagos	349
Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural.....	351

Contrato Aquisição de Imóvel Rural (Gleba de Terras Carta de Preferência Estatuto Da Terra)	355
Contrato de Compromisso de Compra e Venda	356
Contrato de Locação de Espaço em Terreno	360
Escritura de Venda e Compra	362
Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Cessão de Direitos Imobiliários	364
Contraprotesto Judicial	366
Declaração - Situação Atual dos Imóveis - Constituição de Empresa	369
Mandado de Segurança - Energia Elétrica	371
Réplica em Mandado de Segurança - Energia Elétrica	382
Modelo de Lei Para Desfavelamento	386
Petição do Promissário-Comprador	389
Prova Pericial - Julgamento	390
Regularização de Loteamento	393
Posse - Legitimidade Ativa	435
Possessória – Turbação – Interdito Proibitório.....	436

Capítulo IV - Ações Possessórias

Ações Possessórias	439
Manuseio das Ações Possessórias	443
Dos Interditos Possessórios	444
Competência	445
Legitimação Ativa	445
Legitimação Passiva	445
Petição Inicial nas Ações Possessórias	446
Jurisprudência	447

Capítulo V - Interdito Proibitório

Interdito Proibitório.....	469
Ação de Interdito Proibitório	469
Mandado Proibitório.....	471

Turbação ou Esbulho Iminente	472
Natureza Preventiva do Interdito Proibitório	473
Indicação da Pena Pecuniária.....	474
Objeto do Interdito Proibitório.....	474
Perda do Objeto no Interdito Proibitório	475
Despacho Deferindo o Interdito Proibitório	475
Audiência de Justificação.....	476
Designação da Audiência	476
Ações Possessórias contra Pessoas Jurídicas	477
Citação do Réu para Audiência de Justificação.....	477
Deferimento liminar do interdito proibitório	478
Pena Pecuniária.....	478
Revelia no Interdito Proibitório	479
Exceção e Reconvenção.....	479
Rito Ordinário.....	479
Sentença no Interdito Proibitório	479
Imóvel em Condomínio e Interdito Proibitório	480
Conflito Negativo de Competência no Interdito Proibitório	480
Jurisprudência	481
Prática	522
Ação de Interdito Proibitório	522

Capítulo VI - Manutenção e Reintegração de Posse

Manutenção e Reintegração de Posse	529
Ação de Manutenção de Posse	531
Turbação da Posse Velha	535
Turbação Nova.....	536
Ação de Reintegração de Posse	538
Jurisprudência	540
Prática	563
Ação de Manutenção de Posse	563
Ação de Reintegração de Posse com pedido limiar	597

Capítulo VII - Imissão na Posse

Imissão na Posse	607
Imissão provisória na Posse	611

Capítulo VIII - Divisão e Demarcação de Terras Particulares

Divisão e Demarcação de Terras Particulares	617
Ação de Divisão e de Demarcação de Terras	619
Citação dos Condôminos.....	620
Competência na Ação de Reintegração de Posse.....	620
Transação extrajudicial	623
Cabimento da Ação Demarcatória	623

Capítulo IX - Da Demarcação

Da Demarcação	629
Limitações entre Prédios	633
Legitimidade Ativa e Passiva.....	635
Petição Inicial Demarcatória	636
Contestação na Ação de Demarcação	637
Sentença na Ação Demarcatória	638
Memorial Descritivo	639
Jurisprudência	640
Prática	648
Ação de Demarcação de Terras Particulares	648

Capítulo X - Da Divisão

Da Divisão	655
O Novo Código de Processo Civil trata da Divisão, nos artigos 588 a 598, que estabelecem:	655
Ação de Divisão	661
Titulares em Condomínio.....	668

Desenvolvimento da Ação de Divisão	670
Jurisprudência	672
Prática	676
Ação de Divisão de Terras Particulares	676

Capítulo XI - Regularização Fundiária Rural, Urbana e Direito da Laje

Regularização Fundiária Rural, Urbana e Direito da Laje	681
Processo de Macro Etapas	684
Direito Real Autônomo	685
Tipos de Regularização Fundiária	689

Capítulo XII - Regularização Fundiária Rural

Regularização Fundiária Rural	691
Exercício do Poder de Polícia	693
Vedação à Vistoria e Exclusão do Programa	694
Vedação a Recebimento de Recursos Públicos e Aplicação de Multa	695
Desapropriação para Reforma Agrária	695
Conceitos da Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993	696
Acordo Administrativo	697
Propriedade Produtiva	702
Intercalação de Culturas	703
Vedação a Desapropriação	703
Destinação da Área	703
Distribuição de Imóveis Rurais	705
Área dos Lotes Distribuídos pelo Programa de Reforma Agrária	708
Ocupação ou a Exploração de Área Objeto de Projeto de Assentamento	710
Distribuição de Lotes	713
Processo de Seleção	713
Pontuação dos Candidatos	715
Cultivo Familiar	716

Alienação do Imóvel Rural.....	716
Ocupação de Lotes.....	718
Terras pertencentes à União (INCRA).....	719
Documentação a ser Apresentada.....	719
Liquidação de Créditos aos Assentados.....	720
Regularização Fundiária em Terras da União	725
Ocupações Passíveis de Regularização	726
Regularização Fundiária em Áreas Rurais	728
Casos de Conflito.....	729
Abertura da Matrícula.....	731
Avaliação do Imóvel.....	736
Requisitos da Regularização Fundiária	738
Cláusula de Condição Resolutiva	738
Regularização Fundiária em Faixa de Fronteira.....	741
Concessão de Direito Real de Uso a Particulares.....	749
Área Retitulada e Área Expropriada	752
Outorga do Título de Domínio	754
Conteúdo dos Instrumentos Translativos de Domínio.....	756
Cessão das Benfeitorias e Arrendamento a Estrangeiros	757
Volume de Títulos da Dívida Agrária	758
Ocupação de lote sem autorização do Incra.....	759
Liquidação de Créditos Concedidos aos Assentados	760
Exploração Direta e Indireta.....	764
Empreendimentos Familiares Rurais	780
Concessão de Direito Real de Uso.....	789
Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião.....	793
Usucapião Extrajudicial e a Regularização Fundiária	795
Concessão de Direito Real de Uso.....	797

Capítulo XIII - Regularização Fundiária Urbana

Regularização Fundiária Urbana	799
--------------------------------------	-----

Regularização de Áreas Urbanas com Ocupação Consolidada	806
Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.....	807
Legitimação e o Processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social	813
Requerimento da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social	814
Instrumentos, Fases da Reurb-S e Demarcação Urbanística	815
Fases da Reurb-S	817
Demarcação Urbanística.....	819
Da Regularização Fundiária Urbana em Áreas da União	822
Legitimados para a Regularização Fundiária Urbana	824
Legitimação Fundiária	824
Legitimação de Posse	827
Processo Administrativo	829
Procedimento Administrativo	835
Procedimento de Registro	839
Ordem dos Atos de Registro	840
Arrecadação de Imóveis Abandonados	841
Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico.....	842
Disposições da Regularização Fundiária Urbana	843
Autorização de Uso Sustentável	850
Procedimentos de avaliação e alienação de imóveis da União	851
Avaliação de Imóvel	853
Avaliação para fins de cobrança de receitas patrimoniais	853
Avaliação para fins de alienação onerosa	854
Destinação ou Cessão	854
Da Venda	855
Projeto de Regularização Fundiária	856
Definição de Infraestrutura	859
Implementação da Infraestrutura Essencial e Responsabilidades	860
Aprovação da Reurbanização.....	861
Conclusão da Reurb	861
Registro da Regularização Fundiária	862

Capítulo XIV - Direito de Laje

Direito de Laje.....	869
Direito Real de Laje	869
Matrícula do Direito Real de Laje	871
Direito de Laje como Direito de Superfície.....	874
Distinção do Direito de Superfície.....	877
Registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e outros	879
Registro dos Atos Relativos a Vias Férreas	883
Escrituração do Direito Real de Laje	884
Abertura de Matrícula de Imóveis Públicos	886
Intimação no Direito de Laje	888
Condomínio de Lotes	889
Conjuntos Habitacionais	890
Condomínio Urbano Simples	891
Arrecadação de Imóveis Abandonados	892
Regularização da Propriedade Fiduciária do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	894
Recursos de cotas no FAR	896
Da Intimação.....	897
Valor do Imóvel Convencionado	899
Constituição em Mora e Intimação do Fiduciante	890
Averbação da Propriedade Fiduciária	902
Leilão para Alienação do Imóvel	902
Reintegração na Posse do Imóvel	904
Taxa de Ocupação do Imóvel	905
Operações de Crédito do Sistema de Financiamento Imobiliário.....	905
Devolução ao Erário.....	911
Índice remissivo por assunto.....	913